

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101491:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Under renovering af vores nykøbte hus stødte vi på store fugtpletter på væggene, da vi fjernede tapetet. Efter nærmere undersøgelse blev det klart, at årsagen var et utæt tag, delvist forårsaget af manglende ventilation. Oprindeligt troede vi, at problemet kun var begrænset til et enkelt værelse, men da vi fjernede flere loftplader, opdagede vi, at det var hele taget, der var påvirket. Der var ingen fejl på taget i tilstandsrapporten

Ejerskifteforsikringen foreslog, at problemet kunne løses ved at sprøjte mod svamp og rengøre bjælkerne. Men vores lokale tømrer, i samarbejde med en uafhængig byggesagkyndig, var enige om, at en mere omfattende indsats var nødvendig for at sikre et holdbart resultat på lang sigt. Den første skøn fra ejerskifteforsikringen lød på 35.000 kr., mens det tilbud, vi modtog, var på omkring 900.000 kr.

Da vi bor til leje og allerede var i gang med indvendig renovering, hvor nogle dele af huset ville blive påvirket, var det afgørende for os at håndtere tagproblemet med det samme. Derfor er vi gået i gang med at udskifte taget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi er nødt til at udskifte al isoleringen, da vi ikke kan anvende Rockwool isolering i taget uden at hæve kronen. Dette tvinger os til at bruge et alternativt og dyrere materiale. Desværre fører dette også til flere mandetimer, da det nye materiale ikke er lige så fleksibelt at arbejde med. Selvom vi er sikre på, at det endelige tag vil være af højere kvalitet end det oprindeligt købte, søger vi ikke

Ankenævnet for Forsikring

2.

101491

fuld erstatning. Vi ønsker blot compensation svarende til de mandetimer, der ville være blevet brugt på Rockwool isoleringen, samt dækning af omkostningerne til de løsninger og materialer, der er blevet brugt for at stabilisere taget igen."

Selskabet har den 18/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører meromkostninger til etablering af isolering i forbindelse med udskiftning af lofter/isolering og tag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket etablering af ventilation samt alvorlige følgeskader i form af rådkader i tagkonstruktionen ved en lokal reparation men afvist at dække udskiftning af taget, herunder efterisolering.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1980 beliggende ... den 1. juli 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 7. marts 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser har klager fremlagt som bilag 3 og tilstandsrapport som bilag 1.

Den 17. september 2023 anmeldte klager, at der var råd og skimmel i taget og i bjælke i værelse samt fugt bagved en eksisterende væg i køkkenet. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

Den 5. oktober 2023 besigtigede en ekstern konsulent fra OBH Rådgivende Ingeniører på vegne af DBF de anmeldte forhold. Rapporten fra konsulenten vedr. råd og manglende ventilation fremlægges som **bilag B**. Hertil har klager fremlagt besigtigelsesnotat fra OBH vedr. fugt i væg i køkken som bilag 7.

Den 1. november 2023 fremsendte klager et notat fra sin tekniske rådgiver (bilag 5).

Derefter fremsendte DBF et dækningstilsagn den 26. november 2023 vedr. manglende ventilation og råd i tagkonstruktionen (bilag 6).

Den 27. november 2023 fremsendte klagers rådgiver sine kommentarer til omfanget af dækningsstilsagnet fra DBF (bilag 8).

Herefter fremsendte klager den 4. december 2023 en indsigelse over afgørelsen, hvor klager bl.a. gjorde gældende, at alle tagplader skulle demonteres pga. misfarvningerne og omfanget af udbedringen blev større som følge af, at klager var i gang med at renovere taget og derfor ifølge klagers opfattelse skulle overholde gældende bygningsreglement og dermed rette U-værdi (**bilag C**).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 9. januar 2024. Notatet har klager fremlagt som bilag 9.

Derefter fremsendte DBF en erstatningsopgørelse den 9. februar 2024 (bilag 12) inkl. tilbud fra tømrer fra den 17. januar 2024 som erstatningsopgørelsen var udført i overensstemmelse med (bilag 10).

Den 22. februar 2024 vendte klager tilbage og fremsendte fotos i forbindelse med klagers udskiftning af tagbelægningen på tagpaptaget, hvorefter DBF den 4. marts 2024 meddelte yderligere dækning til udbedring af 24 nedbrudte spærrender i den ene side. Erstatningsopgørelsen blev herefter forhøjet med 60.000 kroner (bilag 13).

De fremsendte fotos af klager vedr. den igangværende renovering under sagsforløbet af ejendommen fra den 16. august til den 20. februar 2024 fremlægges som **bilag D**. Besigtigelseskonsulentens kommentarer til de fremsendte fotos herunder til den igangværende renovering af tagkonstruktionen af klager mv. fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække compensation svarende til de mandetimer, der ville være blevet brugt på Rockwool isoleringen samt dækning af omkostninger til de løsninger og materialer, der er blevet brugt for at stabilisere taget igen.

DBF går ud fra, at kravet fra klager vedrører merudgifter til etablering af Kingsplan isolering samt forhøjelse af spærrene mv., så der er plads til ekstraisolering, hvilket er beskrevet af klagers rådgiver i mail fra den 4. december 2023 (bilag C).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2023 var skader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1980 og er udført med builtuptag samt tagkonstruktion af bjælkespær. Ejendommens tagkonstruktion er fra opførelsestidspunktet og er udført som fladt ventileret tag med tagpap. Der er i 2002 lagt ny tagpap på eksisterende tag samt skiftet vindsceder.

I forbindelse med besigtigelsen den 5. oktober 2023 har ekstern konsulent fra OBH konstateret, at der i ejendommens bagmur bagved tapet er en gammel skade, som var malet over, og som derfor ikke skyldes nuværende utætheder i taget (bilag 7). Ved samme besigtigelse har konsulenten konstateret, at der mangler ventilation i tagkonstruktionen, som har medvirket til lokal trænedbrydning samt sortsværtning (bilag B).

Klagers egen rådgiver ... har i forbindelse med besigtigelsen den 1. november 2023 også konstateret, at der lokalt forekommer råd og sortsværtning, som følge af manglende ventilation af tagkonstruktionen og har bl.a. vurderet, at sortsværtningen kan udbedres ved en desinficering med et egnet produkt (bilag 5).

DBF's egen besigtigelseskonsulent har efterfølgende den 9. januar 2024 også konstateret råd lokalt i tagkonstruktionen samt sortsværtning af undersiden af krydsfiner på builtuptaget (bilag 9).

Der er enighed imellem alle tre konsulenter om, at årsagen til rådskaderne samt sortsværtningen skyldes manglende ventilation og ikke utæt tag, som klager ellers nævner i ankenævnssvaret. Hertil er der enighed om, at sortsværtningen kan udbedres ved desinficering. At der er enighed om, at årsagen til skaderne ikke skyldes utæt tag fremgår bl.a. af klagers rådgivers mail fra den 27. november 2023 (bilag 8) samt alle ovennævnte notater.

Klager har ikke i ankenævnsklagen haft indsigelser til den tilbudte erstatning i forhold til omfanget af udbedringen, som DBF har meddelt dækning til. Klager har således ikke fremsat krav om dækning til udskiftning af tag, lofter samt isolering. DBF går ud fra, at klager ikke har fremført krav vedr. disse bygningsdele, da de vedrører klagers planlagte renovering af ejendommen.

Klager gør alene krav på, at DBF bør dække merudgifter til Kingsplan isolering samt forhøjelse af tagkonstruktionen, så det bliver plads til isolering, så BR18's krav om isoleringstykkelse/u- værdi overholdes.

DBF går ud fra, at der ved dette krav menes, at BR18's krav om isolering skal overholdes, når der er sket vedligeholdelsesarbejder, som er omfattet af byggelovens § 2, stk. 1. e).

DBF gør gældende, at klager alene er forpligtet til at overholde kravene i BR18 i forbindelse med nedtagning af lofterne, udskiftning af isoleringen, hvis klager dokumenterer, at det er rentabelt. Klager har ikke fremlagt en rentabilitetsberegning og dermed påvist, at klager er forpligtet til at ekstraisolere i forbindelse med nedtagning af lofterne samt udskiftning af taget, jf. kravene hertil i BR18.

DBF vurderer, at det ikke vil være rentabelt at ekstraisolere, når det vil kræve en omkostningstung forhøjelse af tagkonstruktionen, hvor klager har indhentet tilbud på 983.056,56 kroner for de samlede udgifter til renoveringen (bilag 4).

DBF dækker derfor ikke klagers ekstraudgifter til isolering af tagkonstruktionen samt til forhøjelse af konstruktionen, så der bliver plads til isoleringen, da klager ikke har påvist, at BR18's krav skal overholdes ved fremlæggelse af en rentabilitetsberegning.

Såfremt ankenævnet finder, at klager har påvist, at der skal ske ekstraisolering i forhold til kravene i BR18, skal DBF bemærke, at alle lofterne og isolering var nedtaget i forbindelse med DBF's første besigtigelse den 5. oktober 2023, som led i klagers renovering af ejendommen (bilag B). Hertil har klager af egen drift valgt at udskifte hele tagbelægningen og underliggende krydsfinerplader, som led i klagers renovering af ejendommen. Nærmere omkring omfanget af renovering fremgår af fotos fremsendt af klager fra perioden 16. august 2023 til 20. februar 2024.

Når klager, som led i den omfattende renovering af ejendommen ud over udskiftning af lofter/isolering, også har udskiftet tagbelægning, gør DBF gældende, at klager ikke ved et eventuel krav fra myndighedernes side om ekstraisolering i overensstemmelse med BR18 og tilhørende krav om forhøjelse af tagkonstruktionen mv., har lidt et økonomisk tab, da klager uanset forsikringsbegivenhedens indtræden skulle have haft samme udgifter til ekstraisolering/forhøjelse af tagkonstruktionen, som led i den planlagte renovering af ejendommen.

Endelig oplyser besigtigelseskonsulenten, at det slet ikke har været nødvendigt at udskifte isoleringen, lofterne samt taget i forbindelse med udbedringen af skaderne dækket af DBF, da udbed-

Ankenævnet for Forsikring

5.

101491

ringen kan ske ved opskæring af krydsfineren langs murkronen, jf. tilbuddet fra [byggefirmaet] (bilag 10).

DBF dækker ikke af den grund klagers eventuelle merudgifter til ekstraisolering/udgifter til forhøjelse af tagkonstruktionen, når udbedringen dækket af DBF alene omhandler en reparation, som ikke vedrører energiforbruget i ejendommen og dermed heller ikke Byggelovens § 2 stk. 1. nr. e).

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 8/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er uenige i Dansk Boligsikrings vurdering og sagen kan gå videre til Ankenævnet for Forsikrings Jurister. Vi mener at billeder og videoer af taget taler for sig selv."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/3 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 17/9 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
15/09/2023

Hvordan blev skaden opdaget?
I forbindelse med ombygning af bolig har vores tømrer og maler konstateret skader.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

1. Råd i tag og bjælke i værelse
2. Undersiden af tagpladerne er mørke (skimmel?) da der ikke er nogen ventilation
3. Fugt på bagvæg i eksisterende køkken

Vi er i tvivl om omfanget af skaderne og vores håndværkere ved ikke hvor meget de skal/må undersøge videre, eller om i skal ud og vurdere selv inden de går videre? I kan ringe direkte til vores tømrer ... som er ham der står for projektet og har opdaget skaderne, med henblik på hvad næste skridt er. Hans telefonnummer er ... Vi kan ikke få lov til at vedhæfte fil da langt største delen overstiger de tilladte 2MB."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:
Manglende ventilation og råd i tagkonstruktion

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion.

Ejendommens tagkonstruktion er fra opførelsestidspunktet i 1980 (43 år). Taget er udført som fladt ventileret tag med tagpap. Der er i 2002 lagt ny tagpap på eksisterende tag samt udskiftet vindskeder.

Det er vores vurdering at man i forbindelse med tagrenoveringen i 2002 har ændret på ventilationspalterne langs tagets facade således at der nu ikke er tilstrækkeligt luftskifte i tagkonstruktionen. Denne ændring må anses for værende uhensigtsmæssig da manglen på tæt dampspærre gør at der må forventes fugtakkumulering i tagkonstruktionen.

Den manglende ventilation har ledt til lokal trænedbrydning herunder især hvor konstruktions-træer i tæt forbindelse med ydervæg. Herudover er der misfarvninger efter opfugtning, disse vil dog erfaringsmæssigt være at finde i nogen grad, selv i et velventileret tag.

På baggrund af anmeldelsestidspunktet må det konkluderes at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Under renovering af taget var bygningsreglementet for småhuse 1998 gældende, heri fremgår det at tagkonstruktioner skal udføres så skadelig kondensfugt bortventileres (BR-S98, 4.1.3). BR-S98 specificerer ikke dette krav yderligere ligesom de heller ikke henviser til vejledninger herom.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Forsikringstager er på besigtigelsestidspunktet i gang med en renovering af ejendommen.

Observationer og målinger

Fotos

...

Lofter er demonteret på besigtigelsestidspunktet

...

Lokal nedbrydning af lægte i tagkonstruktion

...

Vindskede er udført tæt med facade

...

Der er ingen ventilationsåbning ved tagets kanter

Plantegning

...

Tilstandsrapport

Forholdet er ikke anført i tilstandsrapport

Udbedring og økonomi

Der etableres ventilationsspalte i tagfod Nedbrudt træværk udskiftes

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Ovenstående arbejder estimeres til: 30-40.000,00 kr. inkl. moms"

Af klagerens byggerådgivers "byggeteknisk gennemgang" af 1/11 2023 fremgår bl.a.:

"Indledning:

Efter aftale med [klageren] har [klagerens byggerådgiver] foretaget byggeteknisk gennemgang på ejendommen beliggende på ...
Besigtigelsen blev foretaget 01-11-2023

Formål:

Ifølge aftale med [klageren] havde bygningsundersøgelsen til formål at foretage visuel gennemgang af de ifølge ordrebekræftelsen aftalte forhold. Bygningsundersøgelsen havde til formål at belyse af bl.a

- Gennemgang af tagkonstruktionen

Bygningsbeskrivelse:

Der er tale om et enfamiliehus opført i år 1980. Ejendommen er i 3 plan. Der er tale om et byggeri opført i fillet teglsten med tag som flad paptag.
Indvendig pågår en totalrenovering.

Modtagne informationer:

Tilstandsrapport ...

Forudsætninger og metode:

Bygningsundersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb i konstruktioner og overflader. Der er alene tale om en visuel gennemgang. Der er anvendt almindeligt måleværktøj i form af tomme-stok/lasermåler.

Fugtmålinger på beton/porebeton udføres med Gann Hydromette UNI 1- B50 fugtmåler. Træfugt måles med Protimeter Digital mini fugtmåler.

Om rapporten:

Registreringer markeres på situationsplanen med unikt nummer og farve. I rapportens konklusion kan den samlede vurdering læses. Rapporten forsøges skrevet i et sprog som er let læseligt også for private boligejere. Det er alene de i rapporten omtalte og fotodokumenterede områder og forhold der er undersøgt. Forhold der ikke tydeligt fremgår af registreringerne vil dermed ikke være en del af det den byggesagkyndige har vurderet.

Referencer:

- BR 18
- Dansk Standarder • Byg-Erfa
- Membran-Erfa.dk • SBI.dk

...

Tage

1 Tag

Der kan ikke konstateres ventilering af tagkonstruktionen, hverken i tagflade eller langs facader.

...

2 Tage/Konstruktion

Indvendig er dele af loft fjernet og konstruktionen er blotlagt

I forbindelse med den byggetekniske gennemgang, er man i gang med at renovere ejendommen og i den forbindelse er der konstateret skader på konstruktionen.

Der ses større områder med massiv sortsværtning på underside af træfiberplader, sortsværtning er skimmelsvamp. Ligeledes ses der væsentlig nedbrydninger i konstruktionerne, flere steder i bygningen. Der registreres et u hensigtsmæssig højt fugtniveau i tagkonstruktionen og der må forventes yderligere skadeudvikling.

...

3 Anvisninger for tagkonstruktioner/tilstandsrapport

Der henvises til Bygningsreglementet og gældende anvisninger og god byggeskik. BYG-Erfa (27)130605 Tagkonstruktioner med lille hældning.

Byg-Erfa (27)161216 Afdækning af formur.

Tilstandsrapport ...

...

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan [klagerens byggerådgiver] udtale følgende:

Det kan konstateres at der i den blotlagte loft/tagkonstruktion er væsentlige skader, som massiv sortsværtning, råd og trænedbrydning. Sortsværtning er skimmelsvamp, det er en velkendt problemstilling at der kan opstå sortsværtning i tagkonstruktioner, dette specielt i fugtbelastede og mangelfuld ventilerede konstruktioner. Her henvises der til BYG-Erfa (27)130605 tagkonstruktioner med lille hældning.

Ved inspektion af tagflade udvendig, kan det konstateres at dette er udført uden nødvendig ventilering, hvorfor der opleves massiv sortsværtning og større områder med råd og trænedbrydning i den underliggende konstruktion. Der forventes yderligere skadeudvikling.

Det anbefales at tagkonstruktionen ændres så der etableres nødvendig ventilering af konstruktionerne. Ligeledes skal træværk med råd og nedbrydning udskiftes. Alle områder med sortsværtning desinficeres med et produkt som ProtoxHysan og der udføres en forebyggende behandling dette med et produkt som ProtoxSvamp efter leverandørens anvisninger.

Dog anbefales det at man fjerner tagpap og tagkrydsfinerplader, så der kan etableres en konstruktion der fremstår med nødvendig ventileringsmuligheder. Ved dette tiltag fjernes konstruktioner med råd og trænedbrydning og ikke mindst skimmelsvampeskader. Konstruktionen reetableres iht gældende anvisninger så der sikres den nødvendige ventilering af konstruktionerne.

Skaderne i tagkonstruktionen skyldtes udelukkende en fejlkonstruktion uden ventilering."

Af tilbud af 17/1 2024 fra [byggefirmaet] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på udbedring af ventilationsproblemerne i taget.

Tilbuddet indeholder:

- Opskæring af tagkrydsfiner i den ene langside mod syd(begge tagflader)
- Tagkrydsfineren skiftes i 50 cm bredde sammen med lægten pga. råd.
- Tagpap udlægges incl. metalkapsel
- Opskæring af tagpap langs murkronerne mod vest og øst(2 gavle).
- Øverste beklædningsbrædt tilpasses og ny metalkapsel incl. tagpaparbejder udføres således at der

Ankenævnet for Forsikring

9.

101491

kan ventileres på langs af huset.

- Rullestillads er incl.

- Bortskaffelse af affald er incl.

- 2 stk. udluftning af hætter isættes i faget ved skorstenen.

Pris excl. moms kr. 60.000,-

Pris incl. moms..... kr. 75.000,-

Sprøjtning af underside krydsfiner med svampemiddel 1 gang koster kr. 11.000,- excl. Moms

Forudsætninger for tilbuddet:

- Dansk Byggeri's standardforbehold."

Af selskabets mail af 9/2 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal starte med at takke for jeres tålmodighed og beklage min sene opfølgning på genbesigtigelsen, som besigtigelseskonsulent ... foretog den 9. januar 2024 sammen med en tilbudsgivende håndværker.

Jeg vedhæfter besigtigelsesnotat og tilbud [byggefirmaet].

På baggrund af tilbuddet kan jeg opgøre erstatningen til 75.000 kr. inkl. moms. Det fremgår af tilbuddet, hvad vi dækker.

Når arbejdet er udført, sendes fakturaen til mig sammen med jeres kontooplysninger. Så udbetaler jeg erstatningen til jer med fradrag af jeres selvrisko på 5.000 kr.

Det står jer frit for at vælge en anden håndværker, ligesom I kan vælge at anvende erstatningen som tilskud til jeres egen renovering."

Af mail fra klagerens byggerådgiver til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg er enig i at beløbet ikke står mål med skadeomfanget!

Jeg skriver lige en advokat mere på til dig, ... er skarp på entrepriseret!

...

Jeg er uenig i deres vurdering ang. ventilering af tagkonstruktioner, jeg har vedhæftet krav til ventilering neden for, længere nede deres begrundelse i svaret til dig!

Håber dette er brugbart, du er altid velkommen.

Ventilationsåbninger/spalter

Ventilationsåbningernes areal udgør normalt cirka 1/500 af det bebyggede mellem murværk og trækonstruktion, skal spalten – uanset 1/500 reglen – insektnet. I [5] gennemgås udformning og dimensioner af ventilationsåbningerne.

Hvis ventilationen foregår gennem murværk i en murkrone, kan ventilationsåbning opnås, hvis luften strømmer fra tagkant til tagkant. Hvis en tagkantsventilation (figur 2). Løsningen må dog aldrig anvendes i begge sider af et ventileret hulrummet.

Gældende ved husets opførelse, Ifølge BR 1977, skal der ventileres i tagkanten. Gældende ved taget blev lagt, ifølge BR 1998 konstruktionen skal opfyldt.

"

Af mail af 26/2 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har kigget på billederne, hvis vores tømrer havde skulle udføre sit tilbud, ville han have udbedret og forstærket eventuelle bjælkespærs ender med nedbrud, der blev opdaget under arbejdet, ca. 1800-2000 kr. pr stk. sagen er drøftet med tømrermester ... fra [byggefirmaet].

Uanset hvor vandet/opfugtningen imellem tagpaplagene, kommer fra, er det ikke særligt hensigtsmæssigt, men det er ikke en skade, jeg ville have kunnet måle forhøjet fugt i krydsfiner og træværk, under min besigtigelse, hvis der var indtrængende vand, læg mærke til hvor frisk og uden tegn på opfugtninger lægter og bjælkespær ser ud, krydsfineren viser tegn på manglende ventilation men ikke nedbrud, det er kun ved murkronen mod syd, hvor der er givet dækning til en udskiftning/udbedring.

Det er lidt svært at læse ud fra mails og fotos, hvad forsikringstagers forventning er, er det den planlagte udbedring der er i gang?

Er en del af denne udbedring ikke en planlagt udbedring?"

Af selskabets mail af 4/3 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet billederne og videoen med [selskabets besigtigelseskonsulent] og herudover med en anden fugtkonsulent.

Billederne viser, at spærenderne i den ene side var rådne/nedbrudte, og vi er enige i, at en udbedring var nødvendig. Dette ville kunne konstateres og udbedres i forbindelse med den udbedring, som vi har dækket.

Vi har ved ingen af vores besigtigelser målt fugt i krydsfiner og/eller træværk eller set andre tegn på, at tagpappen skulle være utæt. Begge konsulenter og den tilbudsgivende håndværker er enige om, at det er normalt at se vand imellem de to lag tagpap (som videoen viser). Dette forhold udgør ikke en skade. Lægter og bjælkespær ser fine ud i øvrigt, og der ses ingen tegn på vandpåvirkning.

2.500 kr. inkl. moms per stk. Konsulenten oplyser, at der er 20-24 spærender. Jeg forhøjer derfor den opgjorte erstatning med 60.000 kr.

Den samlede erstatning udgør herefter 135.000 kr. inkl. moms."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendt-gørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,4 mio. kr. (2022).

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1980 – den 1/10 2023. Klageren anmeldte den 17/9 2023, at der var "råd i tag og bjælke i værelse", at "undersiden af tagpladerne er mørke (skimmel?) da der ikke er nogen ventilation", og at der var "fugt på bagvæg i eksisterende køkken". Skaden blev opdaget i forbindelse med ombygning. Selskabet har opgjort erstatningen til 135.000,00 kr. inkl. moms og afvist at dække yderligere. Klageren ønsker, at selskabet dækker "kompensation svarende til de mandetimer, der ville være blevet brugt på Rockwool isoleringen, samt dækning af omkostningerne til de løsninger og materialer, der er blevet brugt for at stabilisere taget igen".

Klageren har anført – hvad angår, at selskabet har foreslået, at problemet kunne løses ved at sprøjte mod svamp og rengøre bjælkerne – at klagerens tømrer i samarbejde med en uafhængig byggesagkyndig er enige om, at en langt mere omfattende indsats var nødvendig for at sikre et holdbart resultat på lang sigt. Klageren har anført, at "vi er nødt til at udskifte al isoleringen, da vi ikke kan anvende Rockwool isolering i taget uden at hæve kronen", at "dette tvinger os til at bruge et alternativt og dyrere materiale", og at "desværre fører dette også til flere mandetimer, da det nye materiale ikke er lige så fleksibelt at arbejde med". Klageren har påpeget, at han ikke søger fuld erstatning.

Selskabet har anført, at "klager har ikke i ankenævnsklagen haft indsigelser til den tilbudte erstatning i forhold til omfanget af udbedringen, som DBF har meddelt dækning til. Klager har således ikke fremsat krav om dækning til udskiftning af tag, lofter samt isolering. DBF går ud fra, at klager ikke har fremført krav vedr. disse bygningsdele, da de vedrører klagers planlagte renovering af ejendommen", at "klager gør alene krav på, at DBF bør dække merudgifter til Kingsplan isolering samt forhøjelse af tagkonstruktionen, så det bliver plads til isolering, så BR18's krav om isoleringstykkelse/uværdi overholdes", og at selskabet "går ud fra, at der ved dette krav menes, at BR18's krav om isolering skal overholdes, når der er sket vedligeholdelsesarbejder, som er omfattet af byggelovens § 2, stk. 1. e)." Selskabet har afvist at dække klagerens

ekstraudgifter til isolering af tagkonstruktionen samt til forhøjelse af konstruktionen, så der bliver plads til isoleringen, da klageren ikke ved en fremlæggelse af en rentabilitetsberegning har påvist, at BR18's krav skal overholdes. Selskabet har anført, at "Såfremt ankenævnet finder, at klager har påvist, at der skal ske ekstraisolering i forhold til kravene i BR18, skal DBF bemærke, at alle lofterne og isolering var nedtaget i forbindelse med DBF's første besigtigelse den 5. oktober 2023, som led i klagers renovering af ejendommen (bilag B). Hertil har klager af egen drift valgt at udskifte hele tagbelægningen og underliggende krydsfinerplader, som led i klagers renovering af ejendommen. Nærmere omkring omfanget af renovering fremgår af fotos fremsendt af klager fra perioden 16. august 2023 til 20. februar 2024", at "når klager, som led i den omfattende renovering af ejendommen ud over udskiftning af lofter/isolering, også har udskiftet tagbelægning, gør DBF gældende, at klager ikke ved et eventuel krav fra myndighedernes side om ekstraisolering i overensstemmelse med BR18 og tilhørende krav om forhøjelse af tagkonstruktionen mv., har lidt et økonomisk tab, da klager uanset forsikringsbegivenhedens indtræden skulle have haft samme udgifter til ekstraisolering/forhøjelse af tagkonstruktionen, som led i den planlagte renovering af ejendommen". Selskabet har påpeget, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at det slet ikke har været nødvendigt at udskifte isoleringen, lofterne samt taget i forbindelse med udbedringen af skaderne dækket af selskabet, da udbedringen kan ske ved opskæring af krydsfineren langs murkronen i henhold til det fremlagte tilbud fra byggefirmaet. Selskabet har anført, selskabet af den grund ikke dækker klagers eventuelle merudgifter til ekstraisolering/udgifter til forhøjelse af tagkonstruktionen, når udbedringen dækket af DBF alene omhandler en reparation, som ikke vedrører energiforbruget i ejendommen og dermed heller ikke Byggelovens § 2 stk. 1. nr. e).

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker videre, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbej-

Ankenævnet for Forsikring

14.

101491

der på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse af forholdet har tilbudt dækning i henhold til skaderapport af 20/10 2023.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har tilbudt en erstatning på baggrund af tilbud af 17/1 2024 på 75.000,00 kr. fratrukket klagerens selvrisko, der blandt andet omfatter etablering af ventilation på langs af huset, og efterfølgende i mail af 4/3 2024 forhøjet erstatningen med 60.000,00 kr. til udbedring og forstærkning af spærrenderne. Nævnet finder, at der ikke er godtgjort forhold ved den udbedring, som selskabet har tilbudt at betale, der medfører, at selskabet herudover skal betale lovliggørelsesdækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, når der tages hensyn de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende, der udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, og hvor ulovligheden også var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning over forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

101491

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck